



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE SERVICIOS EDUCATIVOS AYL, ASOCIACIÓN CIVIL
DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

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 20-veinte días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 16-dieciséis de mayo de 2020-dos mil veinte, por el C. Juan Gabriel García Román, Apoderado Legal de la persona moral denominada SERVICIOS EDUCATIVOS AYL, ASOCIACIÓN CIVIL, esta última en carácter de Arrendataria de los inmuebles ubicados en [REDACTED]

[REDACTED] e identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 394.734 metros cuadrados y [REDACTED] con una superficie de 349.605 metros cuadrados, con la cual pretende obtener la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (SECUNDARIA), CON JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en los predios descritos, los cuales conforman una superficie total de 744.24 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 2,093.12 metros cuadrados, de los cuales 26.00 metros cuadrados son para la Licencia de Uso de Edificación (ampliación) para Secundaria.

RESULTANDO

ÚNICO. 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 X y 325 fracciones I al VII, de la citada Ley, y en el artículo 162 fracciones I a la XIX, 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 licencia de uso de edificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como el artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y sus respectivas fracciones:

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



el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico; Artículo 162 Fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta solicitud original firmada por el C. Juan Gabriel García Román, Apoderado Legal de la persona moral denominada **SERVICIOS EDUCATIVOS AYL, ASOCIACIÓN CIVIL**, esta última en carácter de **Arrendataria**, en la que solicita la Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para servicios (Secundaria), con jardín de niños y primaria previamente autorizados, respecto de los predios ubicados en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

2. **Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;** Artículo 162 Fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y Artículo 325 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,470-cinco mil cuatrocientos setenta, de fecha 17-diecisiete de septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe del Lic. Oscar Saldaña de los Santos, titular de la Notaría Pública Número 41-cuarenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES** que celebran los [REDACTED] 3 [REDACTED] como la parte **Compradora**, de los inmuebles descritos a continuación: Lote número 33 con superficie de 394.734 metros cuadrados y Lote 34 con superficie de 349.506 metros cuadrados dando como resultado un terreno con su superficie total de 744.24 metros cuadrados, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de Acta Número 5227/2017 de fecha 02-dos de febrero del 2017-dos mil diecisiete, por el Lic. Silvia Yanet Saldaña Díaz, Titular de Notaría Pública Número 41-cuarenta y uno con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, referente a la **ratificación del Contrato de arrendamiento** con una vigencia de 10-diez años comenzando a contarse a partir del 01-primer de enero del año 2017- dos mil diecisiete, para concluir el 31-treinta y uno de diciembre del año 2026-dos mil veintiséis, celebrado entre el señor [REDACTED] 3 [REDACTED] y su esposa la señora [REDACTED] 3 [REDACTED] como arrendadores y por la otra **SERVICIOS EDUCATIVOS AYL, ASOCIACIÓN CIVIL**, representada en este acto por los señores Adrián Miguel Cavazos Cepeda y Lesly Siboleth Ramos Rodríguez como **ARRENDATARIA** respecto a los inmuebles descritos a continuación: Lote número 33 con superficie de 394.734 metros cuadrados y Lote 34 con superficie de 349.506 metros cuadrados dando como resultado un terreno con superficie total de 744.24 metros cuadrados, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED]

3. **ACREDITAR EL INTERÉS QUE LE ASISTE, Y EN CASO DE REPRESENTACIÓN CONTAR CON PODER SUFICIENTE PARA TAL EFECTO;** Artículo 162 Fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y Artículo 325 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,984-cinco mil novecientos ochenta y cuatro, de fecha 13-trece de noviembre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Saldaña de los Santos, Titular de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000112-24
OFICIO No. SDU/00637/2024

la Notaria Pública número 41-cuarenta y uno. con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; en la que comparecieron los señores [REDACTED] a fin de Constituir una Asociación Civil con la denominación de **SERVICIOS EDUCATIVOS AYL**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 17,009-diecisiete mil nueve, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaria Pública número 55-cincuenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; donde se comparece el señor Adrián Miguel Cavazos Cepeda y su esposa la señora Lesly Siboleth Ramos Rodríguez en su carácter de Presidente y Secretario de "**Servicios Educativos AYL, Asociación Civil**" que por medio del presente instrumento ocurren a otorgar y conferir **Poder General para Actos de Administración** y Poder General para Pleitos y Cobranzas favor de los señores **Juan Gabriel García Román** y Linda Rosalía Sillas López, poderes que pueden ejercer de manera individual o conjuntamente.
 - Presenta copia simple de credencial para votar del [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Propietario)
 - Presenta copia simple de Pasaporte número [REDACTED] de la [REDACTED] expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos. (Propietaria)
 - Presenta copia simple de credencial para votar del C. **Juan Gabriel García Román** con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Apoderado para Actos de Administración del Titular)
4. **ESTAR AL CORRIENTE CON EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL O CUALQUIER OTRA CONTRIBUCIÓN MUNICIPAL**; Artículo 162 Fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de recibo de pago de Impuesto predial con Folio 349B-3352, de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de pago del impuesto predial del primero al sexto bimestre de los años 2023-dos mil veintitrés y el año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al expediente catastral [REDACTED]
 - Presenta copia simple de recibo de pago de Impuesto predial con Folio 349B-3353, de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de pago del impuesto predial del primero al sexto bimestre de los años 2023-dos mil veintitrés y el año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al expediente catastral [REDACTED]
5. **PRESENTAR PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Y PLANO DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA**; Artículo 162 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y Artículo 325 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Presenta plano de localización dentro del plano de proyecto arquitectónico, de los inmuebles ubicados en [REDACTED], identificados con los números de expediente catastral [REDACTED]

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos con Oficio No. **SEDUE 14603/2019**, con No. de Expediente Administrativo L-00076/20, de fecha 20-veinte de agosto del 2020-dos mil veinte, emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **Licencia de Demolición Parcial y Ampliación de Construcción y de Uso de Edificación para Jardín de Niños y Primaria**, para los inmuebles ubicados en [REDACTED] identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2, el cual se conforma de una superficie total de 744.24 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 1,078.18 metros cuadrados; un área por demoler de 16.58 metros cuadrados, un área de construcción por regularizar de 605.34 metros cuadrados y un área por construir de 426.18 metros cuadrados, para resultar un área total de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado de 2,093.12 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos con Oficio No. **SEDUE 5711/2015**, con No. de Expediente Administrativo L-238/15, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Jardín de Niños y Primaria**, así como también la **Asignación de Número Oficial** para los inmuebles ubicados en [REDACTED] 1 identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2, donde el lote 033 tiene superficie de 394.734 metros cuadrados y el lote 034 tiene una superficie de 349.506 metros cuadrados, conformando una superficie total de 744.24 metros cuadrados, con una construcción total de 1,078.18 metros cuadrados por construir.

6. **PLANOS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO**; Artículo 162 Fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y Artículo 325 fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta 3-tres juegos de Planos oficiales arquitectónicos (1 de 2 y 2 de 2) para análisis, correspondiente al trámite la Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para servicios (Secundaria), con jardín de niños y primaria previamente autorizados, con contenido de los mismos: planta arquitectónica, elevación, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general (cuadro de construcción y del área privativa), localización del predio, indicando vías públicas, en los cuales se indica la distribución de áreas construidas.

7. **CUATRO FOTOGRAFÍAS EXTERIORES DEL PREDIO Y CUATRO FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL PREDIO LOTE, O UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA, ACTUALIZADAS, ORIGINALES, LEGIBLES Y A COLOR**; Artículo 162 Fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta 12-doce fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores, 08-ocho fotografías interiores).

8. **ALINEAMIENTO VIAL**: Artículo 162 Fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV No. 000081/20** de fecha a los 11-once días del mes de febrero del año 2020-dos mil veinte emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey respecto a los predios ubicados en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2, en el cual se indica en los estudios de vialidad que **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan a los predios, es importante señalar que deberá



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000112-24
OFICIO No. SDU/00637/2024**

respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las vialidades de nombre Avenida Alejandro de Rodas y la vialidad privada Valladolid

- 9. EN CASO DE TRATARSE DE UNA REGULARIZACIÓN, ANEXAR REPORTE ESTRUCTURAL FOTOGRÁFICO;** Artículo 162 Fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.
- 10. VISTO BUENO DE LA DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL COMPETENTE;** Artículo 162 Fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Mediante oficio No. DPCE-SAP-PI/01699-2024 de fecha 22-veintidos de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Nuevo León, emite una Dictaminación aprobatoria al PLAN DE CONTINGENCIAS, elaborado por el C. Luisiana Marbell Domínguez Pérez, estableciendo que "Hasta el día de la emisión de este documento, dicho establecimiento cuenta con las medidas de seguridad mínimas requeridas para su aprobación", en relación al inmueble ubicado en [REDACTED]
 - Mediante oficio No. DPCE-SAP-UIRI/01700-2024 de fecha 22-veintidos de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Nuevo León, emite una Dictaminación aprobatoria a la solicitud de la INTEGRACIÓN DE RESPUESTA INMEDIATA del establecimiento representado, estableciendo que "se ha determinado que cumple con los requerimientos solicitados para tal efecto", en relación al inmueble ubicado en [REDACTED]
- 11. 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** Artículo 162 Fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
- 12. 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.** Artículo 162 Fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de croquis de microzonificación, además de contar con un derecho adquirido según consta en los antecedentes presentados, por lo que da cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 13. SOLICITAR FICHA AMBIENTAL PARA CALIFICACIÓN DEL USO.** Artículo 162 Fracción XIV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presentó Ficha Ambiental la cual en su momento se envió a la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y emitió los Lineamientos en materia ambiental con el número de oficio No. DGDV-1358/24, dentro del dictamen LTA-106/24 de fecha 25-veinticinco de junio del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Secundaria) con Kinder y Primaria previamente autorizado** del expediente administrativo L-USDE-000112-24 de un predio ubicado en [REDACTED] identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

14. REALIZAR EL PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES. XVI. REALIZAR EL PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES; Artículo 162 Fracción XV y XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y Artículo 325 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta copia de recibo de pago con Folio 3170000033841, de fecha 16-dieciseis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, en relación a los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

15. COPIA SIMPLE DEL COMPROBANTE DEL DOMICILIO QUE SE SEÑALE PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES, CON UNA ANTIGÜEDAD NO MAYOR A TRES MESES; Artículo 162 Fracción XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Acompaña copia simple de **comprobante de domicilio** expedido por Comisión Federal de Electricidad, como comprobante del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, siendo el ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] correspondiente al periodo de facturación del 28-veintiocho de febrero al 29-veintinueve de abril del 2024-dos mil veinticuatro.

16. ANTECEDENTES DE AUTORIZACIÓN O LICENCIAS OTORGADAS. COPIA SIMPLE DEL ACUERDO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO DEL INMUEBLE Y DEL ACUERDO DE FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES 72 DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO (EXCEPTO CUANDO LA LICENCIA DE USO DE SUELO SE EXPIDIÓ CON BASE EN LA NORMATIVA ANTERIOR A LA VIGENCIA DE LA LEY), DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO; Y EN CASO DE EXISTIR O POSEER, COPIAS SIMPLAS DE LAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EXPEDIDAS RESPECTO AL INMUEBLE OBJETO DE LA SOLICITUD, TRATÁNDOSE DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (QUE COMPRENDE LOS PLANOS OFICIALES AUTORIZADOS CON FIRMA DE LA AUTORIDAD Y LOS SELLOS OFICIALES, EL ACUERDO O INSTRUCTIVO FIRMADO, Y LA CARTULINA FIRMADA POR LA AUTORIDAD), DEBERÁN DE ESTAR INSCRITA EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO; Artículo 162 Fracción XVIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta dos autorizaciones de antecedentes, las cuales se describen en el numeral 5 del inciso A) presente apartado de Resultandos.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000112-24
OFICIO No. SDU/00637/2024

17. CARTA RESPONSIVA Y COPIA SIMPLE DE LA CÉDULA PROFESIONAL DE CADA UNO DE LOS PROFESIONALES (ASESORES) QUE ELABORARON LOS PLANOS O PROYECTOS, O UNO O MÁS DE LOS ESTUDIOS QUE DEBEN DE PRESENTARSE PARA ESTE TRÁMITE, Artículo 162 Fracción XIX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- No se encuentra en el supuesto que establece el numeral en comento, por lo tanto no es aplicable.

18. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura. Artículo 162, penúltimo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta CD con archivo digital de plano de proyecto y papelería ingresada.

19. La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones. Artículo 162, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

20. Conforme al Artículo 325 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "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;"

- No aplica ya que no se encuentra en el supuesto establecido, sin embargo, presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro realizado y firmado por el Ingeniero Civil con Maestría en Ciencias con especialidad en Ingeniería de Tránsito **3**, con número de cédula Profesional de Ing. Civil **7** y cédula Profesional de Ing. De Tránsito **7** en relación a la Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para servicios (Secundaria), con jardín de niños y primaria previamente autorizados, de ubicación **1** para los predios identificados con los números de expediente catastral **2**

B) OTROS DOCUMENTOS:

- Acompaña copia simple del Plan de Contingencias 2024 elaborado por la **3** Asesor Externo con registro DPC-APF-101-2023, para GRUPO PRO EDUCACIÓN RICHMOND MX S.A. DE C.V.
- Acompaña copia simple de recibo de pago con Folio 3470000051326, de fecha 20-veinte de julio del año 2020-dos mil veinte, por concepto de Reposición de arbolado L-076-20, Así como también anexa copia simple de Carta expedida por Vivero El Escorial con fecha del 15-quince de julio del año 2020-dos mil veinte.

C) DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante oficio No. DGDV-1358/24, de fecha 25-veinticinco de junio del 2024-dos mil veinticuatro, emitido dentro del expediente administrativo LTA-106/24, la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió Lineamientos Técnicos Ambientales, el inmueble ubicado en **1** de esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales **2** el cual fue realizado conforme a

7/20

00156

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en la presente resolución

- Mediante oficio número **DPT/V/148/2024** de fecha 21-veintiuno de junio del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente resolución.

D) DICTAMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-PI/01699-2024 de fecha 22-veintidos de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Nuevo León, emite una Dictaminación aprobatoria al PLAN DE CONTINGENCIAS, elaborado por el [REDACTED] ³ estableciendo que "Hasta el día de la emisión de este documento, dicho establecimiento cuenta con las medidas de seguridad mínimas requeridas para su aprobación", en relación al inmueble ubicado en [REDACTED] ¹

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracción X y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y en los artículos 2, 81 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción II, 308 fracción X, 325 fracciones I al VII, 326, 327, 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 3.18, 15 fracción II, 45BIS, 139, 156, 162, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, dando frente a [REDACTED] ¹ clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado **3.18.3 SECUNDARIA**, se considera como **CONDICIONADO**. Por lo que le resulta aplicable lo establecido por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000112-24
OFICIO No. SDU/00637/2024

“Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

(...)
II. **Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; ...”

Por lo cual debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que “Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”.

Atendiendo lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que el predio en cuestión se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **CMI- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por tanto, son aplicables los requisitos II, III y IV del Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; cumpliendo de la siguiente manera:

- **Requerimiento II.** Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales bajo Oficio N° **DGDV-1358/24** de fecha 25-veinticinco de junio del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

- **Requerimiento III.** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/148/2024** de fecha 21-veintiuno de junio del 2024-dos mil veinticuatro, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.
- **Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil de Monterrey N.L., mediante oficio No. **DPCE-SAP-PI/01699-2024**, de fecha 22-veintidos de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, emitió dictamen aprobatorio en el cual se ha determinado que el Plan de Contingencia presentado cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, en el establecimiento ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas 1018, Col. Puerta de Hierro, Monterrey Nuevo León.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR

De acuerdo al acta de Verificación Ocular, realizada en fecha 18-dieciocho de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, por él C. Verificador Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey N. L., se reporta que:

Punto 1.- *"Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación de 4 niveles, la cual se encuentra habilitada y funciona como escuela privada con niveles educativos de preescolar y primaria. Dicho inmueble se encuentra edificado catastralmente en 2 predios y cuenta con áreas administrativas, aulas educativas, áreas de servicio, estacionamiento y patio de juegos."*

Punto 2.- *"Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra observar que las áreas y distribución del inmueble corresponden a plano anexado de sótano, planta baja y primer nivel. Mientras que en nivel marcado como 2 nivel presenta una distribución total de 6 salones."*

Punto 3.- *"Si cuenta con el área y cajones de estacionamiento en sitio."*

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

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

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 de Construcción autorizada:	2,093.12 m2
M2 de Construcción total:	2,093.12 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 de Edificación Autorizados:	2,093.12 m2
M2 de ampliación de Edificación:	26.00 m2
M2 de Edificación total:	2,093.12 m2
M2 Estacionamiento Techado:	670.09 m2
No. de cajones de estacionamiento:	13-trece cajones



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000112-24
OFICIO No. SDU/00637/2024

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	M2 POR AUTORIZADOS	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SÓTANO	711.07	711.07	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 10-DIEZ CAJONES (09-NUEVE ESTÁNDAR Y 01-UNO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD) TECHADOS, BODEGA PARA MATERIAL, ÁREA DE BODEGA CON 01-UN ½ BAÑO, ESCALERA Y ANDEN DESCENSO DE ALUMNOS.
PLANTA BAJA	495.03	495.03	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 03-TRES CAJONES ESTÁNDAR, ESCALERA, UN PASILLO DISTRIBUIDOR, ACCESO, ÁREA DE JUEGOS, AULA DE USOS MÚLTIPLES, AULA DE COMPUTACIÓN, ÁREA DE RECEPCIÓN OFICINA ADMINISTRATIVA, SALA DE MAESTROS, ÁREA AUDIOVISUAL, ÁREA DE ARCHIVO, DIRECCIÓN, BAÑOS NIÑAS, BAÑOS NIÑOS, SALONES DE PREESCOLAR 1°, 2° Y 3°, 04-CUATRO ½ MEDIOS BAÑOS Y ÁREA DE JARDÍN
1 NIVEL	460.84	460.84	ESCALERA, AULA DE SECUNDARIA, BIBLIOTECA, OFICINA DE COORDINACIÓN, ENFERMERÍA, AULAS DE 1°, 2°, 3°, 4°, 5° Y 6°, BAÑOS NIÑOS, BAÑOS NIÑAS, ELEVADOR Y UN PASILLO DISTRIBUIDOR.
2 NIVEL	426.18	426.18	ESCALERA, GIMNASIO, ÁREA DE GRADERÍA, BAÑOS NIÑOS, LABORATORIOS 1, 2 Y 3 (LOS CUALES EN EL ANTECEDENTE PRESENTADO SE ENCONTRABA COMO UN SOLO SALÓN DE LABORATORIO), ELEVADOR Y UN PASILLO DISTRIBUIDOR.
TOTAL	2,093.12	2,093.12	SECUNDARIA CON JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS

QUINTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

En cuanto a los lineamientos urbanísticos, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa cuenta con la Autorización de Licencia Municipal de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Obra Nueva) de jardín de niños y primaria, mediante Oficio No. SEDUE 5711/2015, con No. de Expediente Administrativo L-238/2015, de fecha 16-dieciseis días del mes de octubre del 2015-dos mil quince, con una superficie de terreno de 744.24 metros cuadrados y una construcción total de 1,078.18 metros cuadrados, así como también cuenta con la Licencia de Demolición PARCIAL Y Ampliación de Construcción y de Uso de Edificación para Jardín de Niños y Primaria, mediante Oficio No. SEDUE 14603/2020, con No. de Expediente Administrativo L-76-20, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del 2010-dos mil veinte, es oportuno señalar que en el plano del proyecto presentado solo está solicitando la Licencia de Uso de Edificación Ampliación sobre un área arrendada 26.00 m2 de Sala de Maestros existente y proyectada en el Antecedente L-76-20 para ampliar edificación a un Aula de Secundaria, por lo que continua respetando dicha construcción, por lo tanto, sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos, tales como el COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo), CUS (Coeficiente de Uso de Suelo), Área Libre y Área Jardinada, así como la altura de la edificación, como fueron aprobados en el antecedente mencionado.

SEXTO. NORMATIVIDAD DE ESTACIONAMIENTO.



ANÁLISIS	DE REQUERIMIENTOS		PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN					
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 13 cajones	OPINIÓN CUMPLE		
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE				
Kínder	1	Aula	3	3 cajones				
Primaria	1	150 m2	153.00	1 cajón				
Oficinas Administrativas	1	30 m2	35.00	1 cajón				
Secundaria	1	150 m2	26.00	1 cajón				
REQUIERE UN TOTAL	6 CAJONES							

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que el proyecto requiere un mínimo de 06-seis cajones de estacionamiento, y presenta 13-trece cajones para uso establecidos, por lo que cumple con el requerimiento.

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

- En fecha 11-once de febrero del 2020-dos mil veinte, esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial, con expediente administrativo No. TV-000081/20, para las vialidades de nombre Avenida Alejandro de Rodas y la vialidad privada Valladolid, en la cual señala que, en los estudios de vialidad, No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las vialidades de nombre [REDACTED]. Esta información está supeditada a los cambios y/o reformas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, así como de cualquier otra disposición legal aplicable que la modifique, por tanto, su vigencia subsistirá, mientras no se modifiquen dichas disposiciones.

OCTAVO. DICTAMENES INTERNOS.

- Mediante oficio No. DGDV-1358/24, de fecha 25-veinticinco de junio del 2024-dos mil veinticuatro, emitido dentro del expediente administrativo LTA-106/24, la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, respecto de los inmuebles ubicados en [REDACTED] de esta ciudad, identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número DPT/V/148/2024 de fecha 21-veintiun días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaria emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, concluyendo que el proyecto



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000112-24
OFICIO No. SDU/00637/2024

es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

NOVENO. DICTAMENES EXTERNOS

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-PI/01699-2024 de fecha 22-veintidos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Nuevo León, emite una Dictaminación aprobatoria al PLAN DE CONTINGENCIAS, elaborado por el C. Luisiana Marbell Domínguez Pérez, estableciendo que "Hasta el día de la emisión de este documento, dicho establecimiento cuenta con las medidas de seguridad mínimas requeridas para su aprobación", en relación al inmueble ubicado en [REDACTED]

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 325 fracciones I al VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100, fracción V, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (SECUNDARIA) CON JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en los inmuebles ubicados en la

[REDACTED] e identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **394.734 metros cuadrados** y [REDACTED] con una superficie de **349.605 metros cuadrados**, los cuales conforman una **superficie total de 744.24 metros cuadrados**, con una construcción total autorizada de 2,093.12 metros cuadrados, de los cuales 26.00 metros cuadrados son para la Licencia de Uso de Edificación (ampliación) para Secundaria.

SEGUNDO. Se apercibe al solicitante que debe cumplir y respetar los lineamientos bajo los que fue otorgada la misma en términos de lo ordenado por el artículo 326 párrafo final de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece: *"...La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquélla que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia..."*

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

A) En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

- Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (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 **Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para Servicios (Secundaria) con Jardín de Niños y Primaria previamente autorizados**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. 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.
4. 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.
5. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. **Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 13-trece cajones de estacionamiento aprobados y tener habilitado el cajón para personas discapacitadas correspondientes en el edificio.**
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá 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.
16. 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.
17. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

B) En materia de Vial deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/148/2024 de fecha 21-veintiuno de junio del 2024-dos mil veinticuatro emitido en forma factible por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, rampas, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo L-076-20, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUE/14603/2020 para el expediente administrativo L-076-20 de fecha 20 de agosto del 2020.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000112-24
OFICIO No. SDU/00637/2024

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

- C) En materia de Ambiental deberá respetar lo indicado en el oficio número DGDV-1358/24 dictamen LTA-106/24, de fecha 25-veinticinco días del mes junio del año 2024-dos mil veinticuatro emitido en forma factible por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni 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 15:00 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 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

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 Medio Ambiente del Estado 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. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente 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 de manejo especial 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 nativo con dimensiones de 3 pulgadas 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 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 07-siete árboles), y debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron (en la licencia anterior L-076-20) los 7 árboles encinos de 2 pulgadas 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000112-24
OFICIO No. SDU/00637/2024

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

**D) 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
- Aislantes 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.

17/20

00161

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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 equipos 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000112-24
OFICIO No. SDU/00637/2024**

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

CUARTO. 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.

QUINTO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

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

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO

**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

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



SGS/ OCRA/ MLRC/ CEEC/ BASH

[REDACTED] presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 04:27 horas del día 27 del mes de noviembre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Veranda Treviño Aguilar
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000112-24
	Fecha de Clasificación	31 de enero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 01-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral Página 2: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción. Página 3: 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Pasaporte. Página 4: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. Página 5: 1. Domicilio. Página 6: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. Página 7: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 7. Cedula Profesional. Página 8: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre. Página 12: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. Página 13: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. Página 20: 3. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 8. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey