



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V., Y UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S. C.

PRESENTE.S.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, -----
---**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000092-25-02**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 01-primer de abril del 2025-dos mil veinticinco, por el C. el C. Mario Eduardo Ochoa Padrón apoderado legal de la sociedad denominada **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S. C.**, en su carácter de arrendataria, y las C. C. Yadira Carranza Martínez y Mayte Berenice Ruvalcaba García, Apoderadas legales de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **PADRE MIER NÚMERO 410, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral **2** a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD, INSTITUTO TÉCNICO (ENFERMERÍA) Y PREPARATORIA)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,173.00 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **4,692.32 metros cuadrados** y una construcción por regularizar de **79.34 metros cuadrados**, resultando una **construcción total de 4,771.66 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

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

A) Para el trámite de Licencia de 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 la **regularización de construcción de 79.34 metros cuadrados**, entra en la categoría **V. 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 para Regularización, siendo los señalados en el artículo 125, el cual establece "... Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:..." por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

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

- Presenta **solicitud oficial** de trámite en original, firmada por el C. Mario Eduardo Ochoa Padrón apoderado legal de la sociedad denominada **Universidad del Tercer Milenio, S. C.**, Titular de la Licencia, del predio ubicado en la calle Padre Mier número 410, Zona Centro, Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral **2** Licencias Municipales de Construcción (regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria), y por las C. C. Yadira Carranza Martínez y Mayte Berenice Ruvalcaba García apoderadas legales de la sociedad denominada **Desarrollo Inmobiliario Pino Suárez, S.A. de C.V.**, propietaria, y el Director Responsable de Obra el Ingeniero Civil **4** con número de cedula profesional 1331646.

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

- Presenta copia simple de **Instructivo y Cartulina** con Oficio N° **SEDUE 1707/2013** y número de expediente administrativo **L-161/2013**, de fecha 20-veinte de junio del 2013-dos mil trece, emitido por la antes denominada Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan la **Licencia de Uso de Suelo, de Uso de Edificación y de Construcción (obra nueva) para Oficinas Administrativas**, en el predio ubicado en la calle Padre Mier sin número, Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de 1,173.00 metros cuadrados, con una construcción nueva de 3,116.82 metros cuadrados.



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

- Presenta copia simple de **Instructivo y Planos** (01 de 02 al 02 de 02) con Oficio N° **SEDUE 15818/2021** y número de expediente administrativo **L-000053-21**, de fecha 10-diez de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan la **Licencia de Construcción (regularización) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas previamente autorizadas**, en el predio ubicado en la calle Padre Mier número 410, Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de 1,173.00 metros cuadrados, donde existe una construcción total de 4,692.32 metros cuadrados de los cuales, 3,116.82 metros cuadrados son previamente autorizados y 1,575.90 metros cuadrados se regularizan.

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

No aplica este requisito.

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

- Presenta 03-tres juegos de **planos en formato oficial** correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización), firmados por el C. Mario Eduardo Ochoa Padrón, Apoderado Legal de la persona moral denominada **Universidad del Tercer Milenio, S.C.**, Titular de la Licencia y por las C. C. Yadira Carranza Martínez y Mayte Berenice Ruvalcaba García apoderadas legales de la sociedad denominada **Desarrollo Inmobiliario Pino Suárez, S.A. de C.V.**, propietaria y el Director Responsable de Obra el Ingeniero Civil **4** con número de cedula profesional 1331646.

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

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 14,569**-catorce mil quinientos sesenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de julio del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; relativo al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, en el cual funge como la parte comprador el Ingeniero Hugo Ismael Chapa Gamboa, en representación de la empresa denominada **"DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**, mediante el cual, adquiere la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral: **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 2596**-dos mil quinientos noventa y seis, de fecha 08-ocho de julio del 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Esteban Gonzalez Westrup, Titular de la Notaría Pública Número 21-veintiuno, con ejercicio en esta Ciudad; relativa a la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada **"DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ"**, seguida de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE o de sus iniciales S.A. DE C.V.; registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el **3**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 26,094**-veintiséis mil noventa y cuatro, de fecha 23-veintitrés de junio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; relativa a la Protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**; en la que se acuerda entre otras cosas, el nombramiento de Apoderados de la Sociedad, entre ellos a la C. **Dulce María Nava Vázquez**, confiriéndole diversos poderes, entre estos, **PODER GENERAL REVOCABLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN y PODER REVOCABLE PARA SUSTITUIR O DELEGAR**; inscrita ante el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Dulce María Nava Vázquez, con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderada Legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 30,827**-treinta mil ochocientos veintisiete, de fecha 26-veintiséis de abril del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, con ejercicio en el primer Distrito; compareciendo la Licenciada Dulce María Nava Vázquez en representación de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, ocurriendo a otorgar **PODER GENERAL REVOCABLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en favor de las Licenciadas [REDACTED] 4 **Yadira Carranza Martínez, Mayte Berenice Ruvalcaba García** y el Contador Público [REDACTED] 4 el cual se deberá ejercer de forma mancomunada por (2) dos de los (4) cuatro apoderados con vigencia de 3 (tres) años; inscrita ante el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Mayte Berenice Ruvalcaba García, con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderada Legal de **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Yadira Carranza Martínez, con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderada Legal de **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**).
- Presenta **Carta Poder Simple** original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 19-diecinueve de marzo del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual las C. C. Yadira Carranza Martínez y Mayte Berenice Ruvalcaba García apoderadas legales de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**, propietaria del predio ubicado en calle Padre Mier número 410, Zona Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorgan poder a favor de la C. [REDACTED] 4 para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para las Licencias Municipales de Construcción (regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria), nombrando como Testigos los C.C. [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral de la C. [REDACTED] 4 con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestora).



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 4 on número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
 - Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
 - **Contrato de Arrendamiento** que celebra por una parte **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. de C.V.**, representada por sus apoderadas legales las Licenciadas Dulce Berenice Bermejo Licea y Mayte Berenice Ruvalcaba García, en lo sucesivo el "ARRENDADOR" y por otra parte **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S. C.**, representada en este acto por su Apoderado Legal el C. Mario Eduardo Ochoa Pastor, en lo sucesivo el "ARRENDATARIO", respecto del inmueble ubicado en la calle Padre Mier número 410 poniente, Zona centro en Monterrey, Nuevo León.
 - Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Dulce Berenice Bermejo Licea, con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderada Legal de **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**).
 - Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 26924**-veintiséis mil novecientos veinticuatro, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Xavier Arredondo Galván, Titular de la Notaría Pública Número 173 ciento setenta y tres, del Distrito Federal; relativa a la Constitución de una Sociedad Civil bajo la denominada "**UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S. C.**"; inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Personas Morales, [REDACTED] 3
 - Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 31,174**-treinta y un mil ciento setenta y cuatro, de fecha 07-siete de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número (55) cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; relativa a la Protocolización de las Resoluciones Unánimes Adoptadas fuera de Asamblea de Socios de la persona moral denominada **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO SOCIEDAD CIVIL**, en la cual se resuelve entre otras cosas, designar y conferir en favor del C. **Mario Eduardo Ochoa Pastor**, diversas facultades, entre estas, **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN y PODER PARA DELEGAR Y REVOCAR PODERES LIMITADO**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Número [REDACTED] 3
 - Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Mario Eduardo Ochoa Pastor, con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S.C.**).
- 6. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;**
- Presenta copia simple de **Recibo Oficial de Predial** con número de folio 409B-5518 de fecha 28-veintiocho de febrero del 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N.L., por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre 2025, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 del predio ubicado en la calle Padre Mier número 410, Zona Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

7. Alineamiento Vial;

- Presenta resolución del **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo PT-ALVI-000138/25 de fecha 14-catorce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], en el cual se indica que "Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio", es importante señalar que para la calle Padre Mier deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, medidos tomando paramento fijo las construcciones existentes al lado norte, para la calle Ignacio López Rayón deberá de respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así en la esquina formada por estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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;

- Presenta mediante oficio **DPCE-SAP-AR-170-2025**, de fecha 01-primerio de abril del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual indica las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO (UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO S.C.), a ubicarse en Padre Mier Pte. 410, Colonia Centro, Monterrey, N.L. y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el C. Eric Gerardo Arceo Soria, Asesor Externo de esta Dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número DPC-APF-047/2024.

9. Estudio de impacto vial; y

- No se encuentra en el supuesto establecido según el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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. El estudio señalado deberá ser firmado por el Asesor Estructural y contendrá las especificaciones y medidas de remediación necesarias, apoyado de ilustraciones gráficas y fotografías, haciendo una descripción de lo observado en el mismo.

- Presenta **Estudio de Revisión Estructural** de fecha de mayo de 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional 2710983, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha de mayo del 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria), en el predio ubicado en la calle Padre Mier número 410, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A), numerales 5, (4 y 10), 2 y 6 respectivamente, del presente apartado de Resultandos.

V. Pagar los derechos correspondientes.

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

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

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: *"Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":*

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A), numerales 5, 5, 4, (1 y 2), 4 y 9 del presente Dictamen.

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

Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3290000005221 de fecha 01-primero de abril del 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, para el expediente catastral [REDACTED] asignarle el expediente administrativo L-USDE-000092-25-02.

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**
- VII. Derogado.**
- IX. Alineamiento Vial;**
- X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;**
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;**
- XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,**

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

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

- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 06-seis fotografías del interior del predio a color.



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

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;

- Presenta copia simple del oficio número 401.2C.2.2.2025/118, número de expediente 2907-25 de fecha 25-veinticinco de marzo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección del Centro INAH de Nuevo León, en la cual indica que después de que realizaron la inspección al predio ubicado en Padre Mier número 410, Centro, Monterrey, Nuevo León, por parte del personal del área de Monumentos Históricos del centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos del Instituto, se informa que el bien inmueble no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de un polígono declarado como Zona de Monumentos Históricos, tal como establecen los artículos 35, 36 Fracción I 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 han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE.

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;

- Presenta croquis de **levantamiento de usos del suelo** existentes en la zona y donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras, ya que el giro solicitado para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria), se encuentra CONDICIONADO por encontrarse sobre la calle Padre Mier, la cual se considera como CMI-Corredor de Mediano Impacto.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** con fecha de recibido 10-diez de marzo del 2025-dos mil veinticinco, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado la calle Padre Mier número 410, Centro, Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] para el giro Universidad.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el inciso C), fracción VI del presente apartado de Resultando.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Presenta copia simple de **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de facturación 31 dic 24 - 31 ene 25, expedido por Comisión Federal de Electricidad (CFE) con dirección [REDACTED]

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

- Presenta **Carta de Responsiva del Director Responsable de Obra** de fecha 05-cinco de mayo de 2025 dos mil veinticinco elaborada por el Ingeniero [REDACTED] número de cedula 1331646 con respecto al inmueble ubicado en el predio ubicado en la calle Padre Mier número 410, Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León para el trámite de Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria).
- Presenta **Carta de Responsiva del Estudio de Revisión Estructural** de fecha mayo del año 2025-dos mil veinticinco signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional 2710983, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha de mayo del 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria), en el predio ubicado en la calle Padre Mier número 410, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

E) OTROS DOCUMENTOS

- A llega **CD** con el proyecto en digital.
- Presenta copia de pago de cuotas por la reposición de arbolado Lineamientos L-000053-21, de fecha 10 diez de marzo de 2021-dos mil veintiuno, número de folio 3400000004063.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; 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 fracciones IV y X, 312, 314, 315 fracción V, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.18, 15 fracción II, 36, 39, 47, 48, 49, 73, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción V, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones IX y 125, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III,



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 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.

SEGUNDO. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral 70) [REDACTED], le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en donde a frente a la calle Padre Mier, donde es clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS 3.18.4 PREPARATORIA, 3.18.6 INSTITUTO TÉCNICO Y 3.18.7 UNIVERSIDAD**, se consideran como **CONDICIONADOS**.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de uno de los usos solicitados y determinado como **CONDICIONADO**; según expone en el párrafo que antecede, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar los usos de suelo, solicitados de **Preparatoria, Instituto Técnico y Universidad**, se debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos 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 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

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

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

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

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

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **II, III y IV**, del numeral en comento.

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 07 siete de mayo de 2025, número No. de Oficio GDV/231/2025, Lineamiento Técnico Ambiental-67/25 donde se indican **los lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria), en el predio ubicado en la calle Padre Mier número 410. Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **PRT/315/2025**, de fecha 29-veintinueve de abril del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria), en el predio ubicado en la calle Padre Mier número 410, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable con oficio **DPCE-SAP-AR-170-2025**, de fecha 01-primer de abril del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO (UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO S.C.), a ubicarse en Padre Mier Pte. 410, Colonia Centro, Monterrey, N.L. y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el C. Eric Gerardo Arceo Soria, Asesor Externo de esta Dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número DPC-APF-047/2024.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

En fecha de 02-dos de mayo del 2025-dos mil veinticinco, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible llevo a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la calle Padre Mier número 410 Zona Centro el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación vertical de 6 niveles y nivel de azotea, en su interior se observa trabajos de acabados finales; por lo que el inmueble se encuentra inhabilitado al momento de visita. Mediante recorrido por interior del inmueble se logra verificar que la edificación consta de planta baja y primer nivel corresponde a estacionamiento techado. Del tercer al quinto nivel corresponde a aulas educativos, las cuales se encuentran en proceso de acabados de pintura en muros interiores e*



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

instalación de plafones, en estos niveles existen unas diferencias en cuanto a distribución de acuerdo al plano anexado. El sexto nivel corresponde a azotea, donde se observan equipos de enfriamiento y cubículo de escaleras como acceso a este nivel (este nivel no se encuentra habilitado de acuerdo plano de proyecto anexado). El inmueble cuenta con niveles de estacionamiento de acuerdo a plano anexado..."

CUARTO.DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 autorizados: 4,692.32 m2
M2 por regularizar: 79.34 m2
M2 de Construcción total: 4,771.66 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por autorizar: 4,771.66 m2
M2 de estacionamiento techado: 2,329.07 m2
M2 de Edificación total: 4,771.66 m2
Número de cajones de estacionamiento: 44-cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

ÁREA	M2 AUTORIZA DOS	M2 POR REGULARIZ AR	M2 TOTALES	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
PLANTA BAJA	677.17		677.17	Acceso y salida vehicular de estacionamiento para 18-dieciocho cajones de estacionamiento, cuarto eléctrico, escaleras, recepción, escaleras, elevador y cuarto de bombas.
1º NIVEL	825.95		825.95	Estacionamiento para 13-trece cajones de estacionamiento, cuarto UPS, escaleras, lobby, elevador, bodega, escaleras y almacén.
2º NIVEL	825.92		825.95	Estacionamiento para 13-trece cajones de estacionamiento, cuarto site, escaleras, lobby, elevador, bodega, escaleras y almacén.
3º NIVEL	787.75	38.20	825.95	Escaleras, site, pasillo, 04 salas de juntas, dirección, 10-oficinas de coordinación, sala de maestros, aula aprendizaje común, baños (hombres y mujeres), oficinas, escaleras, servicios, elevador y almacén.
4º NIVEL	787.75		787.75	Escaleras, site, oficinas administrativas, dirección, bodega, sala de juntas, 09-salones, oficinas, baños (hombres y mujeres), oficina, escaleras, elevador y almacén.
5º NIVEL	787.75		787.75	Escaleras, site, oficinas administrativas, dirección, bodega, sala de juntas, 09-salones, oficina, baños (hombres y mujeres), escaleras, elevador y almacén.
6º NIVEL		41.14	41.14	Escaleras, café y snack, comedor sin techar, cancha multiusos sin techar, elevador y almacén.
TOTAL	4,692.32	79.34	4,771.66	Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y preparatoria

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES INDICADOS EN EL INCISO A) NUMERAL 2 DEL APARTADO DE RESULTANDO DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.

Superficie a dictaminar: 1,173.00 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	938.40	0.70	825.95	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	Libre		4.07	4,771.66	cumple
Área Libre	0.20	234.60	0.30	347.05	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	117.30	0.10	122.70	cumple
N° de Niveles Máximo	12.00 niveles		6 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		4.00 metros		cumple

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

Que de acuerdo a lo establecido por el Artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.18.4 Preparatoria	70	M2	482.68 m2	7	44-CUARENTA Y CUATRO CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	*cumple
3.18.6 Instituto Técnico	70	M2	377.18 m2	5		
3.18.7 Universidad	30	M2	136.15 m2	4		
Oficinas admón.	45	M2	385.00 m2	9		
total	25- 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, en esa tesitura, se le informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueron tomadas en cuenta como tal (UBS), respetar proyecto presentado.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente PT-ALVI-000138/25 de fecha 14-catorce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que *"Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio"*, es importante señalar que para la calle Padre Mier deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, medidos tomando paramento fijo las construcciones existentes al lado norte, para la calle Ignacio López Rayón deberá de respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así en la esquina formada por estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/231/2025** y dictamen **Lineamientos Técnicos Ambientales-67/25** de fecha 07-siete de mayo del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000092-25-02**, ubicados en la calle Padre Mier número 410, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con el expediente catastral [REDACTED]; los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número oficio **PRT/315/2025** de fecha a los 29-veintinueve de abril del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**, debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-170-2025**, de fecha 01-primer de abril del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite lineamientos de seguridad, a ubicarse en Padre Mier Pte. 410, Colonia Centro, Monterrey, N.L., en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente administrativo [REDACTED] y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante oficio número **401.2C.2.2.2025/118**, número de expediente 2907-25 de fecha 25-veinticinco de marzo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección del Centro INAH de Nuevo León, en la cual indica que después de que realizaron la inspección al predio ubicado en Padre Mier número 410, Centro, Monterrey, Nuevo León, por parte del personal del área de Monumentos Históricos del centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos del Instituto, se informa que el bien inmueble no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de un polígono declarado como Zona de Monumentos Históricos.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y LII, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 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; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN** la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD, INSTITUTO TÉCNICO (ENFERMERÍA) Y PREPARATORIA)**, respecto del predio ubicado en la calle **PADRE MIER NÚMERO 410, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **1,173.00 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **4,692.32 metros cuadrados** y una construcción por regularizar de **79.34 metros cuadrados**, resultando una **construcción total de 4.771.66 metros cuadrados**.

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

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

- Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(01 de 02 al 02 de 02)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **44-cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **122.70 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

- b) En cuanto a Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. GDV/231/2025, del asunto **Lineamiento Técnico Ambiental-67/25** de fecha 07-siete días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

Generales

1. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
2. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).

3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

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

Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de Instituto Técnico y Universidad, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
15. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

16. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
19. 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

22. Deberá respetar el árbol ubicado al frente del predio, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey).
23. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) en cuanto al arbolado en el estacionamiento, cuenta con antecedente de la L- 53-21 donde presenta copia del ingreso ante vivero municipal, donde se repusieron 22 árboles encino siempre verde de 2 pulgadas al vivero municipal.

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 las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

- c) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/315/2025 de fecha a los 29-veintinueve de abril del 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

- Tomando en cuenta que los planos de proyecto respetan las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, rampas vehiculares, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-053/21, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUE/15818/2021 para el expediente administrativo licencia L-053/21, de fecha 10 de marzo del 2021 donde se autorizan las licencias de construcción (regularización) y de uso de edificación para oficinas previamente autorizadas.
- El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Padre Mier, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, Nuevo León, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Padre Mier, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

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

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

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



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

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 (foto sensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente

- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

- Deberá cumplir con lo indicado en materia de seguridad de acuerdo al oficio número mediante oficio **DPCE-SAP-AR-170-2025**, de fecha 01-primer de abril del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO (UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO S.C.), a ubicarse en Padre Mier Pte. 410, Colonia Centro, Monterrey, N.L. y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el C. Eric Gerardo Arceo Soria, Asesor Externo de esta Dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número DPC-APF-047/2024; y el cual está sujeto a 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. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebir 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. 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



EXP. ADM: L-USDE-000092-25-02
N° DE OFICIO: SDU/01969/2025

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.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. 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.

465

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL
PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA
DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/MARCS/ZVNR/BASH

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Andrea Martinez Alfaro, quien dijo ser apoderada, y se identificó con 1105; siendo las 11:10 horas del día 09 del mes mayo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Verónica Treviño Aguilar

CREDENCIAL OFICIAL No. 214129

FIRMA: [Firma]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Andrea Martinez Alfaro

IDENTIFICACIÓN OFICIAL 5

FIRMA: 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000092-25-02
	Fecha de Clasificación	30 de Junio 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	Acta 06-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Número de inscripción, 4.Nombre, 5 Número de OCR (Credencial de Elector), 6.Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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, Nuevo León.	